

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 13C/330/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5115220653
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 08. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Svediaková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2017:5115220653.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina, v konaní pred sudkyňou JUDr. Beátou Svediakovou, v právnej veci žalobcu: BD Zátišie, s. r. o., so sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 45 292 060, právne zastúpený KUBINEC & PARTNERS advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Tajovského 3, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 851 574, proti žalovanej: O. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale pobytom Ž., o zaplatenie 1.387,75 eur s prísl., taktó

rozhodol:

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.387,75 Eur spolu s úrokom z omeškania

- vo výške 5,25 % ročne zo sumy 354 Eur od 21.05.2014 do 18.12.2014,
- vo výške 5,15 % ročne zo sumy 354 Eur od 21.06.2014 do 18.12.2014,
- vo výške 5,05 % ročne zo sumy 188 Eur od 19.12.2014 do zaplatenia,
- vo výške 5,15 % ročne zo sumy 354 od 21.07.2014 do 05.01.2015,
- vo výške 5,05 % ročne zo sumy 137,75 Eur od 06.01.2015 do zaplatenia,
- vo výške 5,15% ročne zo sumy 354 Eur od 21.08.2014 do zaplatenia,
- vo výške 5,05 % ročne zo sumy 354 Eur od 21.09.2014 do zaplatenia,
- vo výške 5,05 % ročne zo sumy 354 Eur od 21.10.2014 do zaplatenia,

všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi proti žalovanej p r i z n á v a náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 08.07.2015 sa žalobca domáhal zaplatenia sumy 1.387,75 eur s príslušenstvom.

2. Žalobca odôvodnil žalobu tým, že dňa 01.04.2014 uzatvoril so žalovanou zmluvu o podnájme, na základe ktorej za odplatu žalobca prenechal žalovanej do užívania nehnuteľnosť, zapísanú v katastri nehnuteľností, vedeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, pre obec: Ž., k. ú. Ž., na LV č. XXXX, ako byt č. XX o výmere XX,XX m², 4. NP, vchod č. 3A, v bytovom dome THE CUBE so súp. č. XXXX, postavenom na pozemku C-KN parc. č. XXXX/XX (ďalej ako „predmet podnájmu“). Zmluvou sa žalovaná zaviazala uhrádzať žalobcovi dohodnuté nájomné vo výške 260,- eur / mesiac. Spolu s nájomným sa žalovaná zároveň zaviazala uhrádzať služby spojené s užívaním bytu, vo výške 94,- eur / mesiac, teda spolu sumu 354,- eur / mesiac, vždy do 20.dňa každého mesiaca.

Služby spojené s užívaním bytu predstavujú: vodné a stočné, náklady na ústredné kúrenie, upratovanie spoločných priestorov a okolia domu, náklady na výťah (servis a revízie), poplatok za výkon správy a služby ostatné, poistenie domu, elektrická energia v spoločných priestoroch, havarijná služba, kontrola objektu spojená s kontrolou funkčnosti (ďalej spoločne aj ako „služby“). Žalovaná bola oprávnená predmet podnájmu užívať od 07.04.2014 do 06.04.2015. Nakoľko si žalovaná neplnila svoje záväzky riadne a včas, žalobca od zmluvy dňa 31.10.2014 odstúpil. Žalovanej vznikol nedoplatok na nájomnom a poskytovaných službách podľa faktúr č. 201400704 v sume 354,- eur splatnej 20.05.2014, č.

201400877 v sume 354,- eur splatnej 20.06.2014, č. 201400994 v sume 354,- eur splatnej 20.07.2014, č. 201401169 v sume 354,- eur splatnej 20.08.2014, č. 201401403 v sume 354,- eur splatnej 20.09.2014 a č. 201401579 v sume 354,- eur splatnej 20.10.2014. Žalobca započítal voči pohľadávke titulom týchto faktúr sumu 520,- eur, na ktorú bola vystavená faktúra č. 201401858, ktorá predstavovala započítanie zloženej zábezpeky a sumu 216,25 eur, na ktorú bola vystavená faktúra č. 201400192, ktorá predstavovala preplatok na zálohových platbách za služby. Z dlžnej sumy si žalobca uplatnil úroky z omeškania.

3. Súd žalobe vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 13C/330/2015-22 zo dňa 11.11.2014, ktorý sa však žalovanej nepodarilo doručiť do vlastných rúk, preto ho súd uznesením zo dňa 11.10.2016 zrušil.

4. Žalovaná sa k žalobe nevyjadrila.

5. Súd nariadil vo veci pojednávanie, na ktoré sa dostavil zástupca žalobcu, ktorý zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu. Žalovaná mala doručenie predvolania na pojednávanie vykázané v zmysle ust. § 106 ods. 3 Civilného sporového poriadku (CSP), na pojednávanie sa nedostavila, svoju neúčasť neospravedlnila, ani nepožiadala o odročenie pojednávania z vážneho dôvodu.

6. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

7. Žalobca ako nájomca a žalovaná ako podnájomník, uzatvorili dňa 01.04.2014, podľa ust. § 666 a § 719 Občianskeho zákonníka zmluvu o podnájme (ďalej aj len „zmluva“). Na základe predmetnej zmluvy žalobca prenechal žalovanej do dočasného užívania časť objektu, špecifikovaného ako byt č. XX, 1. kategórie, nachádzajúci sa na X. NP bytového domu CUBE, so súpisným číslom XXXX, stojaceho na pozemku s parcelným číslom KN-C XXXX/XX, nachádzajúceho sa v Ž., na ulici P., vchod č. XA, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Ž., katastrálnym odborom pre obec Ž., k. ú. Ž., s počtom miestností 2 + KK, celková plocha 55,78 m², s príslušenstvom, pozostávajúcim z obývacej izby, spálne, kuchynského kútu, kúpeľne, WC, balkónu. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú, a to od 07.04.2014 do 06.04.2015. V čl. III, bod 1. A 2 zmluvy sa žalovaná zaviazala uhrádzať žalobcovi nájomné vo výške 260,- eur / mesiac, t. j. 3.120,- eur / rok. Účastníci zmluvy sa v ďalšom dohodli, že služby budú platené zálohovými platbami mesačnou úhradou vo výške 94,- eur a služby budú vyúčtované podľa skutočných nákladov jedenkrát ročne, a to správcom domu. Nájomné a čiastka za služby podľa mesačných zálohových platieb, v zmysle predpisu, budú splatné vždy 20. dňa každého mesiaca a poukazované budú na účet žalobcu. Pod službami je uvedené - vodné a stočné v sume 19,- eur mesačne, ústredné kúrenie 50,- eur mesačne, upratovanie spoločných priestorov a okolia domu 6,- eur mesačne, výťah - servis a revízie 3,- eur mesačne, poplatok za výkon správy 5,- eur mesačne, poistenie domu 3,- eur mesačne, elektrina v spoločných priestoroch 4,- eur mesačne, havarijná služba 1, eur mesačne, kontrola objektu 3,- eur mesačne.

8. Listom zo dňa 22.09.2014 žalobca v zmysle čl. II bod 5a zmluvy odstúpil od zmluvy o podnájme ku dňu 31.10.2014. Podľa čl. II bod 5a zmluvy žalobca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak podnájomník bude v omeškani s ktoroukoľvek splátkou nájomného alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu po dobu viac ako 30 dní.

9. Súd mal napokon z vykonaného dokazovania za preukázané a medzi stranami nesporné, že žalobca vyúčtoval žalovanej nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu nasledovnými faktúrami:

- za mesiac máj 2014 : faktúrou č. 201400704 splatnou dňa 20.05.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac jún 2014 : faktúrou č. 201400877 splatnou dňa 20.06.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac júl 2014 : faktúrou č. 201400994 splatnou dňa 20.07.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac august 2014 : faktúrou č. 201401169 splatnou dňa 20.08.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac september 2014 : faktúrou č. 201401403 splatnou dňa 20.09.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac október 2014 : faktúrou č. 201401579 splatnou dňa 20.10.2014 v sume 354,- eur.

Celkovo žalobca žalovanej titulom nájomného a platieb za služby vyúčtoval sumu 2.124,- eur.

10. Súčasne mal súd preukázané, že žalobca žalovanej vystavil faktúru č. V201400192, v ktorej vyúčtoval preplatok žalovanej na službách spojených s užívaním bytu v sume 216,25 eur a faktúru 201401858, v ktorej vyúčtoval žalovanej vrátenie zábezpeky v sume 520,- eur. Celkovú sumu 736,25

eur, ktorá mala byť žalovanej vrátená, žalobca započítal na pohľadávku voči žalovanej a po započítaní ostala žalovaná dlžná sumu vo výške 1.387,75 eur.

11. Záonné ustanovenia:

Podľa ust. § 719 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa; ak sa nedohodlo inak, platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 <<https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>.

Podľa § 48 OZ, (1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. (2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. účinného od 01.02.2013, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

12. Súd tak na základe vykonaných dôkazov vychádzal z toho, že medzi žalobcom a žalovanou vznikol záväzkovo-právny vzťah, vyplývajúci z, v zmysle ust. § 719 ods. 1 OZ, uzavretej, zmluvy o podnájme. Žalobca od zmluvy o podnájme v súlade s čl. II bodom 5a zmluvy odstúpil z dôvodu omeškania žalovanej s úhradou nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu. Avšak v konaní žalobca nepreukázal, že by odstúpenie od zmluvy ako jednostranný adresovaný právny úkon vôbec doručoval žalovanej, či jej bol doručený, kedy a akým spôsobom sa dostal do jej dispozičnej sféry, čo je predpokladom pre účinnosť tohto právneho úkonu. Preto na odstúpenie od zmluvy súd neprihliadal, keďže nebolo preukázané, že by odstúpenie od zmluvy nadobudlo voči žalovanej účinnosť z dôvodu nepreukázaného doručovania odstúpenia od zmluvy žalovanej. Nárok súd posudzoval ako nárok zo zmluvy o podnájme. Podľa uzavretej zmluvy o podnájme právu žalovanej na dočasné užívanie predmetu podnájmu zodpovedala povinnosť žalovanej uhradiť žalobcovi dohodnuté nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu. Súd mal v konaní nesporne preukázané, že žalobcovi vznikol voči žalovanej nárok na zaplatenie žalovanej a doposiaľ neuhradenej ceny nájomného a služieb spojených s užívaním bytu za obdobie máj 2014 až október 2014, ktoré boli žalovanej vyúčtované faktúrami v celkovej výške 2.124,- eur nasledovne:

- za mesiac máj 2014 : faktúrou č. 201400704 splatnou dňa 20.05.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac jún 2014 : faktúrou č. 201400877 splatnou dňa 20.06.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac júl 2014 : faktúrou č. 201400994 splatnou dňa 20.07.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac august 2014 : faktúrou č. 201401169 splatnou dňa 20.08.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac september 2014 : faktúrou č. 201401403 splatnou dňa 20.09.2014 v sume 354,- eur,
- za mesiac október 2014 : faktúrou č. 201401579 splatnou dňa 20.10.2014 v sume 354,- eur.

13. Výška nájomného a úhrad za služby, vrátane ich splatnosti, bola jasne a určito dohodnutá v čl. III zmluvy o podnájme. Žalobca voči vyššie špecifikovanej pohľadávke v sume 2.124,- eur započítal sumy, ktoré by bol žalovanej povinný vrátiť, a síce zábezpeku zloženú žalovanou vo výške 520,- eur a preplatok na úhradách za poskytované služby vo výške 216,25 eur, a teda domáha sa žalobou iba rozdielu medzi pohľadávkou v sume 2.124 eur a započítanou sumou 736,25 eur, teda domáha sa zaplatenia sumy 1.387,75 eur ako neuhradeného zostatku dlhu titulom nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu. V konaní nebolo preukázané, že by si žalovaná svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o podnájme bytu splnila a že by dohodnuté nájomné a úhrady za služby splnila v lehote splatnosti do

20.dňa príslušného mesiaca v zmysle čl. III bodu 3 zmluvy, v dôsledku čoho sa žalovaná dostala s úhradou dlhu do omeškania. S poukazom na uvedené, keďže nebolo preukázané, že by žalovaná dlh, ktorý je predmetom konania, čo i len čiastočne uhradila, súd žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej v tejto časti vyhovel.

14. Nakoľko je žalovaná v omeškaní s úhradou dlžnej sumy, súd žalobcovi priznal aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 1 a 2 OZ, a to vždy odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti príslušnej faktúry, pričom súd súčasne zohľadnil (tak, ako to správne uplatnil aj žalobca), že po splatnosti faktúr došlo k poníženiu výšky dlhu o sumy, ktoré žalobca voči pohľadávke žalovanej započítal, teda k poníženiu o sumu 216,25 eur a 520,- eur. Výška úrokov z omeškania bola určená podľa § 3 vládneho nariadenia č. 87/1995 Z.z., tj. základná úroková sadzba ECB k prvému dňu omeškania + 5%. Úroky z omeškania boli uplatnené správne, v zákonných úrokových sadzbach, rešpektujúc zmeny základných úrokových sadzieb ECB v rozhodnom období, a preto aj v tejto časti súd žalobe vyhovel.

15. Podľa § 255 ods. 1 CSP, Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

16. Vo výroku o nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa vyššie citovaného zákonného ustanovenia. Žalobca bol v konaní plne úspešný, keďže súd jeho žalobe vyhovel v celom rozsahu, a preto má voči žalovanej ako neúspešnej sporovej strane nárok na náhradu trov v konaní v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.